



Raffelspergergasse 26
1190 Wien

Qualität, auf die Sie bauen können.



RAFFELSPERGERGASSE 26 / HAUS 1 / TOP 2

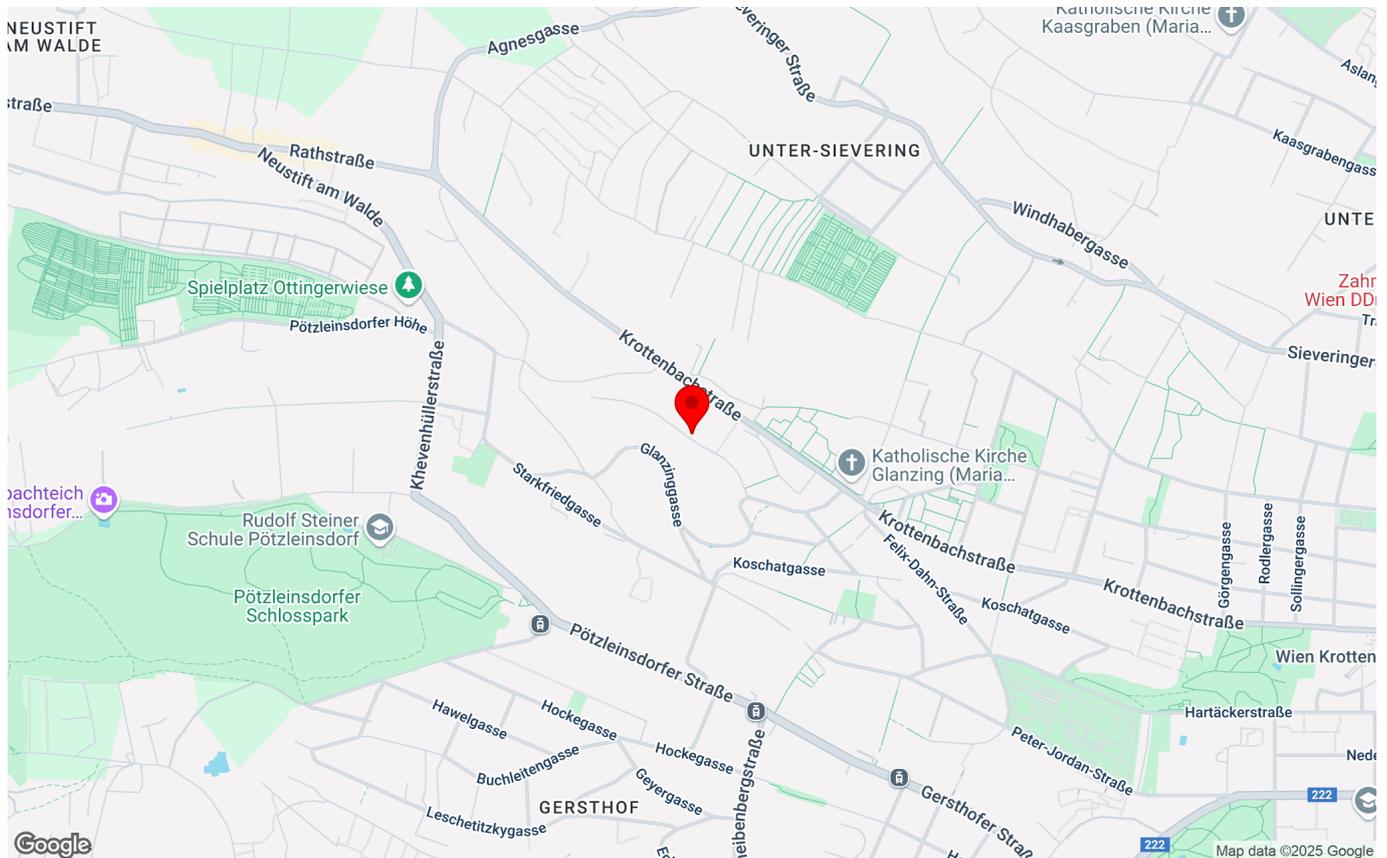
1190 Wien



QUALITY LIVING OVERLOOKING THE VINEYARDS.

Property number:	12269
Number of rooms:	4
Living area:	118.97 m²
Purchase Price:	€1,198,000.00
Status:	Fertiggestellt

LOCATION



PROJECT DESCRIPTION

Absolute Ruhelage, modernste Ausstattung und ein idyllischer Blick auf die Weinberge rund um Wien.

Das ist Quality Living von Raiffeisen Wohnbau.

Raffelspergasse 26 ein Wohntraum in bester Grünruhelage, parallel zur Krottenbachstraße gelegen. In einer Sackgasse mit ausschließlich Anrainerverkehr und exklusivem Blick über Wien wurden auf rund 1.800 m² insgesamt **20 Wohneinheiten mit 20 Kfz-Stellplätzen** errichtet. Jede Wohnung - zwischen ca. 50 und 156 m² - verfügt über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Eigengarten.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinien 35A und 43B in unmittelbarer Nähe sowie durch die U-Bahnlinien U4, U6 und die Schnellbahnlinie S45 gegeben. Die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage sind für den Einbau einer E-Ladestation vorbereitet. Außerdem verfügt das Wohnhaus über einen Home Delivery Space, der das Anliefern von Paketen auch in Abwesenheit ermöglicht.

wohnen.einfach.machen.

Mit Raiffeisen Wohnbau als Bauträger.

Visualisierungen: © JamJam

Fotos: © Irene Schanda



APARTMENT DESCRIPTION

1190 Wien, Raffelspergasse 26 | Quality Living mit Blick auf die Weinberge. | 20 Eigentumswohnungen zwischen ca. 50 und 156 m² | Wohnraum in bester Grünruhelage | modernste Ausstattung | Balkon, Terrasse oder Eigengarten | hauseigene Tiefgarage | Home Delivery Space | ausschließlich Anrainerverkehr | Kunst & Wohnen | Visualisierungen: © JamJam | Fotos: © Irene Schanda | wohnen.einfach.machen. | www.raiffeisen-wohnbau.at

ARTS & LIVING

Neben dem Quality Living Gedanken, der für besonders hohe Wohn- und Lebensqualität steht, punkten die neuen Immobilienprojekte der Raiffeisen WohnBau mit zeitgenössischen Kunstakzenten. Jedes der Kunstwerke ist eine Sonderanfertigung eines via Jury ausgewählten Künstlers, welches im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form, der unmittelbaren Umgebung und der Geschichte entsteht. Die Installationen, vorrangig im Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes, verleihen dem Wohnprojekt unter der Maxime „Kunst und Wohnen“ Individualität und Exklusivität. Ein künstlerischer Dialog zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum wird geschaffen und heißt Bewohner wie Besucher gleichermaßen willkommen.

KEY DATA

Property type:	Apartment
Contract type:	Property for sale
Number of rooms:	4
Living area:	118.97 m²
Terrace area:	10.59 m²
Garden area:	398.92 m²
Basement:	9.55 m²
Floor:	EG
Bathrooms:	2
Restroom:	2
Floors:	screed, tiles, parquet
Heating:	underfloor heating

COSTS

Purchase Price:	€1,198,000.00
excluding ancillary expenses	

AMENITIES

screed, tiles, parquet, underfloor heating, passenger elevator, bathtub, shower, cable/satellite TV, basement garage, bicycle storeroom, new building standard, mechanical ventilation and exhaust, plasterboard walls, Openable window, toilets, flat roof, saddle roof, turnkey with basement, double glazing windows, children playground (indoor / outdoor), Plastic windows, Noise insulation windows, Reinforced concrete

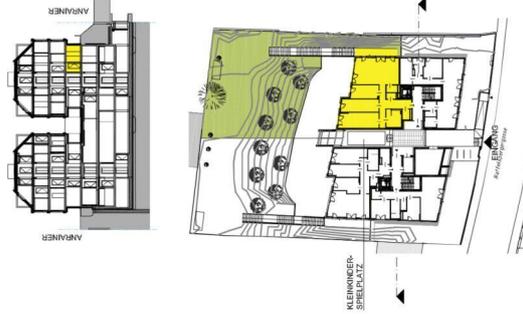
ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

Thermal energy required: **B 33.86 kWh/m²a**

Energy efficiency rating: **A 0.76**



SIEHE SEITE 2



RAFFELSPERGERGASSE 26

HAUS 1 TOP 02
ERDGESCHOSS

WOHNFÄCHE 118,97m²
TERRASSE 10,59m²
GARTEN 398,92m²
EINLAGERUNGSABTEIL 9,55m²
RAUMHÖHE 2,52m



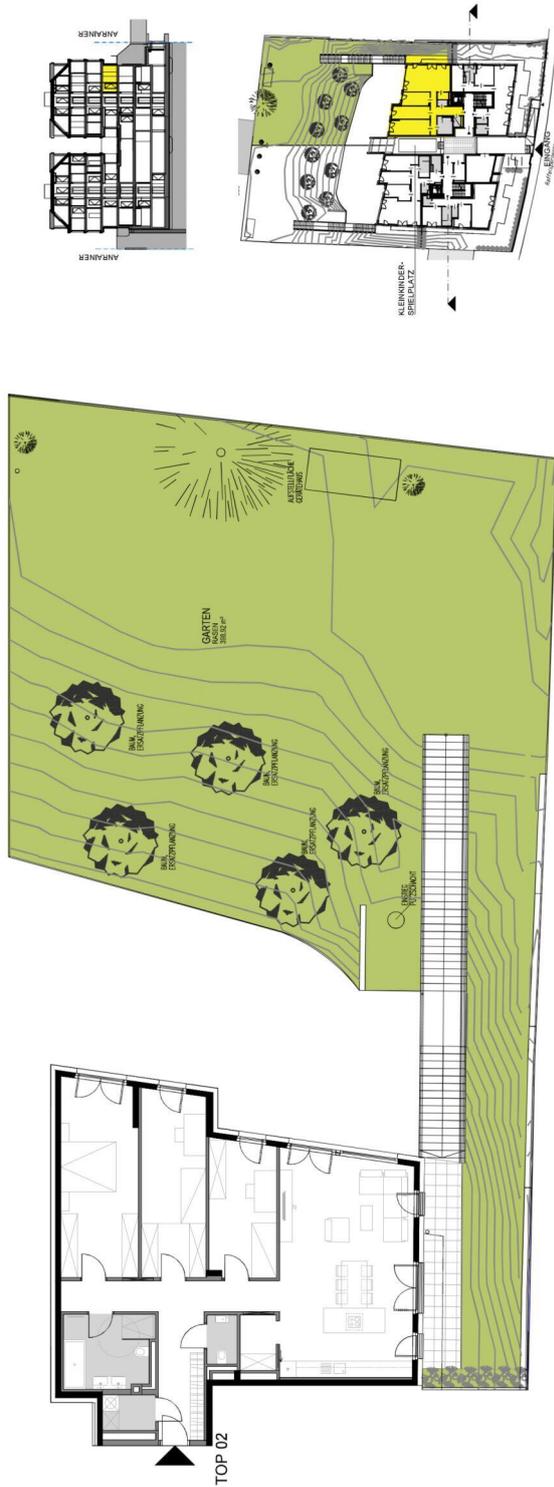
MASSSTABEILESTE
0 1 2 3 4 5

M 1:100 BEI AUSDRUCK AUF A4
PLAN NR. VP-00-142 02.08.2023



- LEGENDE**
- HK ELEKTROHANDLICHHEIZKÖRPER
 - WM WÄSCHMASCHINE
 - ENZ SICHERUNGSKÄSTEN
 - FPH FERTIGPARAPETHE
 - RR REGENABFALLROHR
 - SK SICHERUNGSKÄSTEN
 - GE GELÄNDERHÖHEN 100CM

Eingichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Alle Wohnungsgrößen sind laut ONORM B 1600 barrierefrei anzugeben. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumass und nicht für abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



RAFFELSPERGERGASSE 26

HAUS 1 TOP 02
ERDGESCHOSS

WOHNFÄCHE	118,97m ²
TERRASSE	10,59m ²
GARTEN	398,92m ²
EINLAGERUNGSTEIL	9,55m ²
RAUMHÖHE	2,52m



0 2 4 6 8 10
M 1:200 BEI AUSDRUCK AUF A4
PLAN NR. VP-001-1022 02.08.2023



LEGENDE
 HK ELEKTROHANDLICHHEIZKÖRPER
 WM WASCHMASCHINE
 SNZ SICHERUNGSKASTEN
 FPH FERTIGPARPETITHE
 RAR REGENABFALLROHR
 G GÄSSEN
 GELÄNDERHÖHEN 100CM
 Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Alle Wohnungen sind laut ONORM B 1600 barrierefrei anpassbar. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumasse und nicht für abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



YOUR CONTACT PERSON:

Frau Mariella Gruber

Phone: **+43 664 88758011**

E-mail: **mariella.gruber@raiffeisen-wohnbau.at**



Raiffeisen WohnBau ist eine Marke
der Raiffeisen-Leasing GmbH.



Raiffeisen WohnBau

Mooslackengasse 12, 1190 Wien

Adamgasse 7a, 6020 Innsbruck

Telefon: **+43 1 716 01-8241**

E-Mail: **immobilien@raiffeisen-wohnbau.at**

Web: **www.raiffeisen-wohnbau.at**